

## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**PROJET DE RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER, SOUS RÉSERVE DE L'APPROBATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION, UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT COMPRENANT UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DE 11 ÉTAGES ET DES LOCAUX COMMERCIAUX VISANT NOTAMMENT DES ESPACES DÉDIÉS AUX ATELIERS D'ARTISTE ET D'ARTISAN POUR L'IMMEUBLE SITUÉ SUR LE LOT 1 350 848 DU CADASTRE DU QUÉBEC (435, AVENUE BEAUBIEN) - ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT**

**AVIS PUBLIC** est par les présentes donné aux personnes intéressées de l'arrondissement d'Outremont par la soussignée, Secrétaire de l'arrondissement d'Outremont :

**QUE** lors de sa séance ordinaire du 2 juin 2026, le conseil d'arrondissement a adopté le projet de résolution portant le numéro CA26 16 0148 cité en objet et visant à autoriser, sous réserve de l'approbation du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux ateliers d'artiste et d'artisan pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien ainsi qu'à mandater la secrétaire d'arrondissement d'Outremont pour fixer la date, l'endroit et l'heure de l'assemblée publique de consultation relative à ce projet (dossier 1266723002).

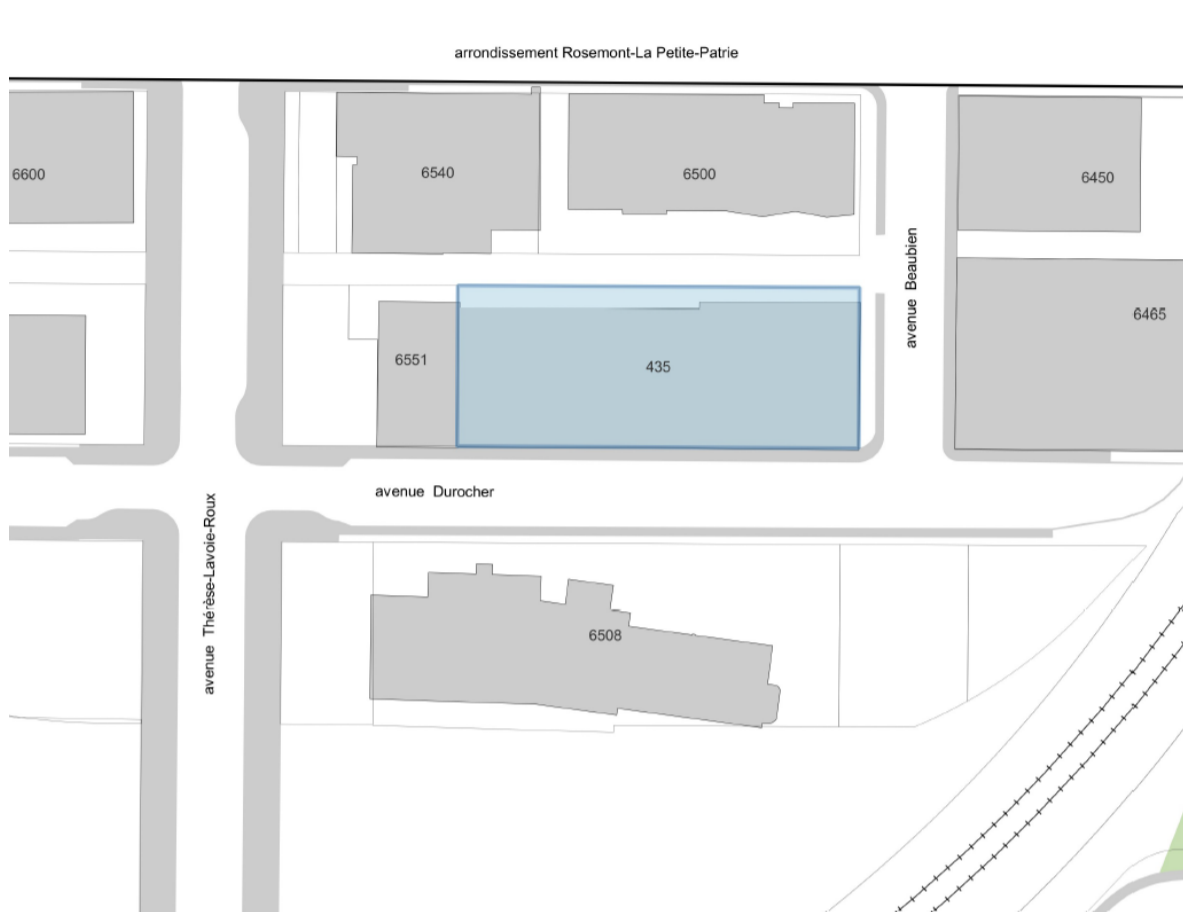
Ce projet de résolution vise à autoriser, vertu des dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2), le projet ci-haut décrit aux conditions énoncées audit projet de résolution et ce, en dérogation à certaines dispositions du *Règlement de zonage* (1177) et conditionnellement à l'acceptation de la démolition par le comité de démolition conformément aux dispositions du *Règlement régissant la démolition d'immeuble* (AO-109) de l'arrondissement d'Outremont.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles suivants du *Règlement de zonage* (1177) ainsi qu'à la grille de zonage de la zone C-12 :

- 12.3 et 13.7 (hauteur en mètres et en étages)
  - i. Hauteur maximale en étages : 11 au lieu de 8 excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment ;
  - ii. Hauteur maximale en mètres : 35 mètres au lieu de 33 mètres excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment ;
- 7.12.1.4 (coefficient d'occupation du sol)
  - i. 6,2 au lieu de 4,5; (grille des usages et des normes) ;
- 7.12.1 (pourcentage de couverture au sol)
  - i. 70 % au lieu de 65 %; (grille des usages et des normes) ;
- 9.3 (accès aux espaces de stationnement)
  - i. Situé à moins de quinze mètres (15 m) de l'axe de la rue, soit 12,5 m ;
- 10.1 à 10.5 (espace de chargement)
  - i. Aucun espace de chargement prévu ;
- Note 1 : usages du groupe commerce de catégorie IV
  - i. Permettre que les usages du groupe commerce de catégories IV, lorsqu'en mixité avec les usages du groupe habitation, soit autorisé au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages supérieurs.

Toute autre disposition réglementaire ou dispositions du document complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) non incompatible avec celles prévues au présent projet de résolution continue de s'appliquer.

Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.



Une assemblée publique de consultation se tiendra **le jeudi 18 juin 2026, à 18 h**, à la salle du conseil, située au 530, avenue Davaar à Outremont, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Au cours de cette assemblée publique de consultation, la mairesse de l'arrondissement ou tout autre membre du conseil désigné par elle expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Ce projet de résolution ainsi que le dossier décisionnel y afférent (1266723002) peuvent être consultés au Bureau Accès Montréal de l'arrondissement d'Outremont situé au 543, chemin de la Côte Sainte-Catherine, à Outremont, du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 30 et le vendredi de 8 h à 13 h et peuvent également être consultés en tout temps sur le site internet de l'arrondissement : [montreal.ca/outremont](http://montreal.ca/outremont)

L'accès aux documents de présentation se fera par le biais du site Internet de l'arrondissement, à la section « Consultation publique », ou via le lien suivant : <https://montreal.ca/articles/consultations-publiques-dans-outremont-6786>

Montréal, le 9 juin 2026

La Secrétaire de l'arrondissement,

Julie Desjardins, avocate

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 2 juin 2026

Résolution: CA26 16 0148

---

**Adopter, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2), une résolution visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot cadastral 1 350 848)**

**ATTENDU QUE** le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé favorablement, à la séance tenue le 13 mai 2026, la demande en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2) ;

**ATTENDU** les motifs indiqués au sommaire décisionnel portant le numéro 1266723002.

Il est proposé par Maude Choko

appuyé par Mercedes Plante

- 1) **D'ADOPTER**, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2), le projet de résolution visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848 du cadastre du Québec).

## **CHAPITRE I**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 350 848 du cadastre du Québec, situé à l'angle des avenues Durocher et Beaubien et portant le numéro civique 435, avenue Beaubien, ainsi qu'à la ruelle adjacente au projet, située entre l'avenue Beaubien et l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux (partie du lot 1 513 092 du cadastre du Québec).

## CHAPITRE II

### AUTORISATIONS

Malgré les dispositions du *Règlement de zonage* de l'arrondissement d'Outremont (1177) applicables au territoire visé à l'article 1, le projet de résolution autorise, sous réserve de l'approbation du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant la construction d'un bâtiment résidentiel de 11 étages ainsi que des locaux commerciaux, incluant notamment des espaces destinés aux activités artistiques et productives, pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848 du cadastre du Québec).

À ces fins, il est permis de déroger aux articles suivants du *Règlement de zonage* (1177) ainsi qu'à la grille de zonage de la zone C-12 :

- 12.3 et 13.7 (hauteur en mètres et en étages) :
  - i. Hauteur maximale en étages : 11 au lieu de 8 excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment ;
  - ii. Hauteur maximale en mètres : 35 mètres au lieu de 33 mètres excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment ;
- 7.12.1.4 (coefficient d'occupation du sol) :
  - i. 6,2 au lieu de 4,5 ; (grille des usages et des normes) ;
- 7.12.1 (pourcentage de couverture au sol) :
  - i. 70% au lieu de 65 % ; (grille des usages et des normes) ;
- 9.3 (accès aux espaces de stationnement) :
  - i. Situé à moins de quinze mètres (15 m) de l'axe de la rue, soit 12,5 m ;
- 10.1 à 10.5 (espace de chargement) :
  - i. Aucun espace de chargement prévu ;
- Note 1 : usages du groupe commerce de catégorie IV :
  - i. permettre que les usages du groupe commerce de catégories IV, lorsqu'en mixité avec les usages du groupe habitation, soit autorisé au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages supérieurs.

Toute autre disposition réglementaire ou dispositions du document complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) non incompatible avec celles prévues au présent projet de résolution continue de s'appliquer.

## CHAPITRE III

### CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Obtenir préalablement une autorisation du comité de démolition (comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CEDD)) ;
2. Limiter la hauteur des constructions hors toit du bâtiment situé au 435, avenue Beaubien afin qu'elles n'excèdent pas la hauteur maximale, en mètres, du bâtiment situé au 400, avenue Atlantic à son point le plus élevé, soit 39,2 mètres, cette hauteur étant calculée en excluant les constructions hors toit ;

3. Prévoir l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos à l'intérieur et à l'extérieur conformément aux dispositions du DC du PUM ;
4. Respecter dans son ensemble le concept volumétrique et la matérialité présenté aux membres du CCU le 13 mai 2026 (Annexe A) ;
5. Prévoir une superficie commerciale minimale de 930 m<sup>2</sup>, laquelle doit comprendre plusieurs espaces de petite superficie destinés à l'accueil d'artistes, d'artisans et à une variété d'usages commerciaux conformément à la grille d'usage C-12 ;
6. Prévoir minimalement un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment, situé au coin des avenues Beaubien et Durocher ou en façade de l'avenue Beaubien ;
7. Prévoir des mesures de mitigation appropriées entre les usages commerciaux et résidentiels du projet, notamment en matière de bruit, d'odeurs et de circulation, afin d'assurer la qualité de vie des occupants ;
8. Relocaliser la gestion des matières résiduelles sur la rue et non en ruelle, prévoir une aire de dépôt temporaire le jour de la collecte et située à proximité de la voie publique ;
9. Retirer le passage prévu entre le projet et le bâtiment adjacent situé au 6551, avenue Durocher aux premiers étages et implanter le bâtiment à la ligne zéro ;
10. Respecter les dispositions du document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) ;
11. Déposer, pour l'analyse du projet par le Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CEDD), en plus des documents exigés par le *Règlement régissant la démolition d'immeubles* (AO-109), les documents suivants :
  - Fournir une stratégie de relocalisation des ateliers d'artistes plus détaillée, incluant les ententes conclues ou en voie de l'être avec les locataires, ainsi que les taux préférentiels applicables, le cas échéant ;
  - Fournir une stratégie de réintégration à long terme des artistes au sein du projet, précisant les modalités de retour des locataires existants, s'il y a lieu, à la suite de la construction, incluant notamment les conditions locatives envisagées, la durée de maintien des espaces dédiés et les mécanismes visant à assurer la pérennité des usages artistiques ;
  - Fournir l'élévation du mur nord et de la ruelle ;
  - Fournir une mise à jour de l'étude d'ensoleillement en trois dimensions, qualifiant et quantifiant les nouvelles ombres portées, comparant la situation existante et le projet proposé, aux équinoxes et aux solstices, aux heures 9 h, 12 h et 15 h. Cette étude devra être accompagnée d'une description claire des impacts sur le voisinage ;
  - Fournir une étude de circulation permettant de comprendre les impacts du projet sur le secteur et ses mesures de mitigations ;
  - Fournir une proposition visant à intégrer un rappel ou un dispositif de commémoration du bâtiment patrimonial démoli, aménagé à l'extérieur du bâtiment ;

12. Soumettre, lors du dépôt de la demande de permis de construction pour présentation au Comité consultatif d'urbanisme (PIIA), les éléments suivants :
- Fournir les détails de la maçonnerie, incluant les fiches techniques de la maçonnerie et du mortier (couleur, dimensions des modules, finitions prévues et types d'appareillage) ;
  - Fournir des données supplémentaires concernant le stationnement pour vélos et ses voies d'accès ;
  - Fournir les données relatives aux entrées et sorties de la porte de garage, incluant les mesures de mitigation prévues pour les piétons et la piste cyclable ;
  - Fournir le plan d'intervention du mur voisin dans le cadre de sa remise en état à la suite de la démolition ;
  - Préciser, bonifier et adapter l'aménagement paysager proposé et prévoir des espèces végétales conformes à la liste émise par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports ;
  - Fournir une proposition de solution pour la livraison et le transport des œuvres et matériaux des artistes, en l'absence de quai de livraison, notamment par l'aménagement d'une porte, d'un espace dédié ou de toute autre mesure fonctionnelle équivalente ;
13. Prendre en considération, lors de l'analyse de la demande de permis, le critère d'évaluation supplémentaire du PIIA suivant :
- Porter une attention particulière à la circulation piétonne et cycliste à partir des voies d'accès à l'aire de stationnement et assurer la sécurité des usagers par un traitement approprié ;
14. Débuter les travaux de construction du bâtiment dans un délai maximal de 48 mois suivant l'adoption de la présente résolution ;
15. Conclure, préalablement à l'émission des permis de démolition et de construction, une entente avec l'arrondissement, conformément, le cas échéant, au *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux* (08-013), afin d'assurer la réalisation, aux frais du promoteur, des travaux d'aménagement de la ruelle adjacente au projet située entre l'avenue Beaubien et l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux (partie du lot 1 513 092 du cadastre du Québec), incluant notamment le pavage, le traitement de surface, le verdissement, la plantation d'arbres et tout aménagement paysager requis, selon les besoins identifiés et les plans approuvés par l'arrondissement ;
16. Que toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues continue de s'appliquer.

## ANNEXE A

Extrait des plans reçus le 6 mai 2026 et étampé par la Division de l'urbanisme, permis et inspection de l'arrondissement d'Outremont.

- 2) **DE DEMANDER** à la secrétaire d'arrondissement de fixer une date et une heure pour la tenue d'une assemblée publique de consultation relative à ce projet de résolution.

**VOTE**

**Votent en faveur:** Caroline Braun, Maude Choko, Mercedes Plante, Georgia Haloulos

**Votent contre:** Aucun

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

47.07 1266723002

Caroline BRAUN

---

Mairesse de l'arrondissement

Julie DESJARDINS

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juin 2026

<b>Numéro de dossier : 1266723002</b>	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire _du patrimoine et des services administratifs , Division de l'urbanisme _des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adopter, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2), une résolution visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot cadastral 1 350 848)

**ATTENDU QUE** le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé favorablement, à la séance tenue le 13 mai 2026, la demande en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2);

**ATTENDU** les motifs indiqués au sommaire décisionnel portant le numéro 1266723002;

Il est recommandé :

a) d'adopter, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2), le projet de résolution visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848).

## CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

La présente résolution s'applique au territoire formé par le lot 1 350 848 du cadastre du Québec, situé à l'angle des avenues Durocher et Beaubien et portant le numéro civique 435, avenue Beaubien, ainsi qu'à la ruelle adjacente au projet, située entre l'avenue Beaubien et l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux (partie du lot 1 513 092).

## CHAPITRE II AUTORISATIONS

Malgré les dispositions du Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont no 1177 applicables au territoire visé à l'article 1, le projet de résolution autorise, sous réserve de l'approbation du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant la construction d'un bâtiment résidentiel de 11 étages ainsi que des locaux commerciaux, incluant notamment des espaces destinés aux activités

artistiques et productives, pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848).

À ces fins, il est permis de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage 1177 ainsi qu'à la grille de zonage de la zone C-12 :

- 12.3 et 13.7 (hauteur en mètres et en étages),
  - i. Hauteur maximale en étages : 11 au lieu de 8 excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment;
  - ii. Hauteur maximale en mètres : 35 mètres au lieu de 33 mètres excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes) applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment;
- 7.12.1.4 (coefficient d'occupation du sol),
  - i. 6,2 au lieu de 4,5; (grille des usages et des normes);
- 7.12.1 (pourcentage de couverture au sol),
  - i. 70% au lieu de 65%; (grille des usages et des normes);
- 9.3 (accès aux espaces de stationnement)
  - i. situé à moins de quinze mètres (15 m) de l'axe de la rue, soit 12,5 m.
- 10.1 à 10.5 (espace de chargement).
  - i. Aucun espace de chargement prévu;
- Note 1 : usages du groupe commerce de catégorie IV
  - i. permettre que les usages du groupe commerce de catégories IV, lorsqu'en mixité avec les usages du groupe habitation, soit autorisé au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages supérieurs.

Toute autre disposition réglementaire ou dispositions du document complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) non incompatible avec celles prévues au présent projet de résolution continue de s'appliquer.

### **CHAPITRE III**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

1. Obtenir préalablement une autorisation du comité de démolition (comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CEDD));
2. Limiter la hauteur des constructions hors toit du bâtiment situé au 435, avenue Beaubien afin qu'elles n'excèdent pas la hauteur maximale, en mètres, du bâtiment situé au 400, avenue Atlantic à son point le plus élevé, soit 39,2 mètres, cette hauteur étant calculée en excluant les constructions hors toit;
3. Prévoir l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos à l'intérieur et à l'extérieur conformément aux dispositions du DC du PUM.
4. Respecter dans son ensemble le concept volumétrique et la matérialité présenté aux membres du CCU le 13 mai 2026 (Annexe A);
5. Prévoir une superficie commerciale minimale de 930 m<sup>2</sup>, laquelle doit comprendre plusieurs espaces de petite superficie destinés à l'accueil d'artistes, d'artisans et à une variété d'usages commerciaux conformément à la grille d'usage C-12;
6. Prévoir minimalement un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment, situé au coin des avenues Beaubien et Durocher ou en façade de l'avenue Beaubien;
7. Prévoir des mesures de mitigation appropriées entre les usages commerciaux et résidentiels du projet, notamment en matière de bruit, d'odeurs et de circulation, afin d'assurer la qualité de vie des occupants;
8. Relocaliser la gestion des matières résiduelles sur la rue et non en ruelle, prévoir une aire de dépôt temporaire le jour de la collecte et située à proximité de la voie publique;
9. Retirer le passage prévu entre le projet et le bâtiment adjacent situé au 6551, avenue Durocher aux premiers étages et implanter le bâtiment à la ligne zéro;
10. Respecter les dispositions du document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
11. Déposer, pour l'analyse du projet par le Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CEDD), en plus des documents exigés par le Règlement régissant la démolition d'immeubles (AO 109), les documents suivants :

- Fournir une stratégie de relocalisation des ateliers d'artistes plus détaillée, incluant les ententes conclues ou en voie de l'être avec les locataires, ainsi que les taux préférentiels applicables, le cas échéant;
  - Fournir une stratégie de réintégration à long terme des artistes au sein du projet, précisant les modalités de retour des locataires existants, s'il y a lieu, à la suite de la construction, incluant notamment les conditions locatives envisagées, la durée de maintien des espaces dédiés et les mécanismes visant à assurer la pérennité des usages artistiques;
  - Fournir l'élévation du mur nord et de la ruelle;
  - Fournir une mise à jour de l'étude d'ensoleillement en trois dimensions, qualifiant et quantifiant les nouvelles ombres portées, comparant la situation existante et le projet proposé, aux équinoxes et aux solstices, aux heures 9 h, 12 h et 15 h. Cette étude devra être accompagnée d'une description claire des impacts sur le voisinage;
  - Fournir une étude de circulation permettant de comprendre les impacts du projet sur le secteur et ses mesures de mitigations;
  - Fournir une proposition visant à intégrer un rappel ou un dispositif de commémoration du bâtiment patrimonial démoli, aménagé à l'extérieur du bâtiment;
12. Soumettre, lors du dépôt de la demande de permis de construction pour présentation au Comité consultatif d'urbanisme (PIIA), les éléments suivants :
- Fournir les détails de la maçonnerie, incluant les fiches techniques de la maçonnerie et du mortier (couleur, dimensions des modules, finitions prévues et types d'appareillage);
  - Fournir des données supplémentaires concernant le stationnement pour vélos et ses voies d'accès;
  - Fournir les données relatives aux entrées et sorties de la porte de garage, incluant les mesures de mitigation prévues pour les piétons et la piste cyclable;
  - Fournir le plan d'intervention du mur voisin dans le cadre de sa remise en état à la suite de la démolition;
  - Préciser, bonifier et adapter l'aménagement paysager proposé, et prévoir des espèces végétales conformes à la liste émise par le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports;
  - Fournir une proposition de solution pour la livraison et le transport des œuvres et matériaux des artistes, en l'absence de quai de livraison, notamment par l'aménagement d'une porte, d'un espace dédié ou de toute autre mesure fonctionnelle équivalente.
13. Prendre en considération, lors de l'analyse de la demande de permis, le critère d'évaluation supplémentaire du PIIA suivant :
- Porter une attention particulière à la circulation piétonne et cycliste à partir des voies d'accès à l'aire de stationnement et assurer la sécurité des usagers par un traitement approprié;
14. Débuter les travaux de construction du bâtiment dans un délai maximal de 48 mois suivant l'adoption de la présente résolution;
15. Conclure, préalablement à l'émission des permis de démolition et de construction, une entente avec l'arrondissement, conformément, le cas échéant, au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013), afin d'assurer la réalisation, aux frais du promoteur, des travaux d'aménagement de la ruelle adjacente au projet située entre l'avenue Beaubien et l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux (partie du lot 1 513 092), incluant notamment le pavage, le traitement de surface, le verdissement, la plantation d'arbres et tout aménagement paysager requis, selon les besoins identifiés et les plans approuvés par l'arrondissement.
16. Que toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues continue de s'appliquer.

## **ANNEXE A**

Extrait des plans reçus le 6 mai 2026 et étampé par la Division de l'urbanisme, permis et inspection de l'arrondissement d'Outremont.

b) de demander à la secrétaire d'arrondissement de fixer une date et une heure pour la tenue d'une assemblée publique de consultation relative à ce projet de résolution.

-- Signé par Jean-François MELOCHE/MONTREAL le 2026-05-29 07:12:46, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire:**

Jean-François MELOCHE

---

directeur(-trice) arrondissement (ii)

Outremont , Bureau du directeur d'arrondissement

**Numéro de dossier :** 1266723002

Identification		Numero de dossier : 1266723002
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire _du patrimoine et des services administratifs , Division de l'urbanisme _des permis et de l'inspection	
Niveau decisionnel propose	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilites	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2), une résolution visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux visant notamment des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot cadastral 1 350 848)	

## Contenu

### Contexte

L'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2), permet à un conseil d'arrondissement d'autoriser, par résolution, certains projets d'habitation dérogeant à la réglementation d'urbanisme afin d'accélérer leur réalisation.

L'arrondissement d'Outremont désire se prévaloir de ce pouvoir dans le cadre du projet, qui n'est pas conforme à certaines dispositions du Règlement de zonage numéro (1177).

Le projet prévoit la démolition éventuelle de l'édifice Dalglish existant de 4 étages, un immeuble industriel construit en 1919, identifié comme ayant une valeur patrimoniale intéressante et témoin du passé industriel du secteur.

Toutefois, la première étape consiste à autoriser le projet dans son ensemble, par le biais de l'article 93 de la Loi 31, conditionnellement à l'acceptation de la démolition par le comité de démolition, conformément au Règlement AO-109.

### Décision(s) antérieure(s)

sans objet

### Description

#### Le site

La demande porte sur la démolition complète d'un bâtiment de quatre étages et la construction d'un nouvel immeuble sur le lot 1 350 848. Situé dans le secteur Atlantic, un secteur en transformation, le site se trouve à l'angle des avenues Beaubien et Durocher. Le projet s'insère entre un immeuble résidentiel de huit étages à l'est, et l'école Belz, d'une hauteur de trois étages, à l'ouest. Le projet est également adjacent à une ruelle.

#### Le projet

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment composé de deux pavillons, l'un de 8 étages et l'autre de 11

étages, reliés entre eux au rez-de-chaussée par un basilaire de plain-pied.

L'ensemble totalise environ 176 logements locatifs privés et comprend des espaces communs, une terrasse aménagée sur la toiture du 8<sup>e</sup> étage, ainsi que des espaces commerciaux, permettant notamment l'installation d'ateliers d'artistes.

Sur un total d'environ 176 logements, le projet propose 20 logements de type 5 ½, 47 logements de type 4 ½, tandis que le reste de l'offre est composé de logements de type 3 ½ et de studios.

Par ailleurs, d'autres projets de logements abordables ou sociaux sont prévus dans le secteur, ce qui permettra de contribuer à la diversification de l'offre résidentielle à l'échelle du quartier.

### ***Concept architectural***

La proposition s'appuie sur une réinterprétation du caractère industriel et sur un dispositif de porosité (passage central/porte cochère) reliant la rue et la ruelle, comportant également la présence d'activités compatibles avec des ateliers et des commerces de proximité.

La gradation volumétrique et la surhauteur placée à la tête d'îlot au coin des avenues Beaubien et Durocher sont justifiées par des contraintes foncières limitant une alternative vers Thérèse-Lavoie-Roux.

La proposition repose sur une base de deux étages en maçonnerie rouge, évoquant l'échelle, la matérialité et l'expression structurelle du bâtiment existant voué à être démoli, notamment par l'intégration de détails de briques texturées et de linteaux marqués.

Le volume du bâtiment est ensuite fragmenté et articulé par des retraits et changements de matérialités afin d'alléger sa présence sur rue et d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Une porte cochère permet également de créer une connexion entre la rue et la ruelle verte, favorisant les liens piétons entre les deux îlots de part et d'autre de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux.

Une démarche de commémoration du bâtiment Dalglish est proposée :

- Linteaux de brique en relief
- Références matérielles dans les espaces communs
- Dispositifs interprétatifs comme une plaque commémorative (à l'étape de l'analyse)

### ***Justification de la hauteur***

Le demandeur justifie la localisation de la surhauteur au coin des avenues Beaubien et Durocher par des contraintes foncières empêchant tout développement vers l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux.

La tête d'îlot des avenues Beaubien et Durocher est ainsi identifiée comme l'emplacement le plus approprié pour accueillir un geste architectural structurant, marquant un axe urbain majeur et l'entrée du secteur Atlantic.

Enfin, le demandeur souligne que le secteur Atlantic se distingue par une diversité de gabarits et de typologies bâties, résultant de sa transformation progressive d'ancien secteur industriel. La stratégie proposée s'inscrit dans cette dynamique, en établissant une gradation volumétrique cohérente à l'échelle du grand îlot et en dialoguant avec les projets existants et à venir, de manière à structurer l'axe Thérèse-Lavoie-Roux, renforcer la lisibilité urbaine et préserver une flexibilité pour l'évolution future du secteur.

### ***Étude d'intérêt patrimonial***

L'étude d'intérêt patrimonial réalisé par Gris orange conclut que l'édifice Dalglish possède une valeur patrimoniale intéressante, principalement en raison de son rôle dans le développement industriel d'Outremont et de son intégration dans un ensemble cohérent de bâtiments en brique rouge datant du début à la moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

Elle souligne toutefois que l'immeuble a subi de nombreuses transformations et montre aujourd'hui un état de dégradation avancé, (parement, ouvertures) et des problèmes d'infiltration, associés à un manque d'entretien, réduisant son intégrité architecturale et limitant la pertinence d'une conservation complète.

En somme, l'immeuble est reconnu comme un témoin du passé industriel du secteur, dont l'intérêt patrimonial réside davantage dans son appartenance à un ensemble urbain et à une dynamique historique territoriale que dans son niveau d'intégrité architecturale individuelle.

### ***Rapport de l'ingénieur en structure***

Le rapport d'ingénierie révèle que le bâtiment présente une hétérogénéité structurelle importante, liée à la superposition historique de plusieurs phases de construction et à de nombreuses interventions réalisées à différentes époques, parfois de manière artisanale.

Le rapport conclut que la remise en état du bâtiment en vue d'un projet conforme aux normes actuelles impliquerait des interventions structurales très importantes, incluant des renforcements sismiques de grande ampleur. Dans ce contexte, la démolition suivie d'un projet de remplacement apparaît techniquement plus cohérente et sécuritaire que la conservation partielle de volumes grandement fragilisés.

### ***Usages***

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment à usage mixte, comprenant des usages résidentiels aux étages ainsi que des espaces commerciaux.

Des espaces dédiés aux artistes, artisans et petites activités de production sont prévus au rez-de-chaussée du futur bâtiment, en continuité avec la vocation créative et productive du secteur Atlantic.

Les commerces de catégorie IV, soit les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels n'offrant pas de services directs à la population incluant les ateliers d'artiste et d'artisan sont autorisés ainsi que les commerces de catégorie III.

Conformément à la grille des usages et des normes applicables à la zone C-12, les usages commerciaux suivants sont autorisés sur l'avenue Beaubien :

- Les commerces primaires pouvant satisfaire les besoins quotidiens, immédiats et locaux, dispensant des biens de consommation courants tels que journaux, cigarettes, et communément désignés comme dépanneurs, les épiceries, les pharmacies, et les commerces de services, tels les salons de coiffure, les agences, de voyage, les cordonniers, les comptoirs de nettoyage, les institutions financières, ainsi que les garderies.
- Dans le cadre du présent projet, aucune dérogation n'est requise en matière d'usages, ceux-ci étant autorisés de plein droit en vertu de la réglementation applicable.
- Les restaurants, les comptoirs-lunch, les casse-croûte.
- Débit de boissons alcooliques.

Néanmoins, le demandeur propose l'aménagement de locaux commerciaux, dont une majorité serait destinée à l'accueil d'artistes et d'artisans, en cohérence avec la vocation créative et productive du secteur.

### ***Espace de stationnement et de chargement***

Le projet prévoit deux niveaux de stationnement souterrain, comprenant environ 94 cases pour automobiles (le règlement exige une case par logement) ainsi que 28 espaces de stationnement pour vélos, alors que 22 sont requis par la réglementation. Le nombre d'espaces de stationnement pour vélos devra toutefois être augmenté afin de respecter les exigences du Document complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Une compensation monétaire sera être exigée afin de tenir compte de l'écart entre le stationnement pour automobile requis et celui effectivement proposé conformément à l'article 50 du Règlement sur les tarifs

(AO-702).

Le demandeur propose d'implanter la porte de garage sur l'avenue Durocher à une distance de 12,5 m, plutôt que les 15 m prescrits. Cette position est justifiée par la configuration du stationnement souterrain, qui nécessite une rampe d'environ 21,5 m afin de respecter les pentes réglementaires, compte tenu d'une hauteur libre de 3,0 m.

Étant donné la profondeur limitée du terrain, le respect de la distance de 15 m réduirait de façon importante l'espace disponible pour la circulation et le stationnement, entraînerait une perte significative de cases, et nuirait à la fonctionnalité du stationnement souterrain, compromettant ainsi la viabilité du projet.

Enfin, aucun espace de chargement n'a été prévue.

### ***Gestion des eaux pluviales***

Un bassin de rétention en béton avec rétention différée de 12h est proposé.

En misant sur une densification en hauteur, le demandeur est en mesure de dégager davantage de superficie au sol, permettant ainsi l'aménagement d'une couverture végétale au niveau du site, et non uniquement en toiture.

### ***Gestion des matières résiduelles (GMR)***

Un local intérieur dédié aux GMR est proposé, en plus d'une aire extérieure temporaire en ruelle, le jour de la collecte.

La collecte des matières résiduelles se fait actuellement sur rue et non en ruelle, et il est à noter que la collecte pour le projet voisin Vivre 2 s'effectue également sur la rue Hutchison. À la suite d'échanges avec la Division des travaux publics de l'arrondissement, il appert qu'il est préférable de maintenir la collecte sur rue pour le projet.

Le projet devra être conforme au PUM et prévoir, sur son terrain, une aire de dépôt pour la collecte, située à proximité de la voie publique permettant celle-ci le jour de la collecte.

### ***Équipements mécaniques***

Regroupé sur la toiture du 11<sup>e</sup> étage, masqué par un écran.

Seront non visible depuis le domaine public selon l'architecte.

### ***Impact éolien***

L'étude des vents au niveau piétonnier réalisée par RWDI conclut que le projet ne crée pas de dégradation significative des conditions de vent par rapport à l'état existant.

### ***Ensoleillement***

L'étude d'ensoleillement déposée permet de visualiser les ombres portées générées par le projet proposé. Toutefois, celle-ci est jugée incomplète, puisqu'elle ne présente pas de comparaison avec la situation existante. Une mise à jour intégrant cette comparaison a donc été demandée afin de permettre une évaluation adéquate des impacts du projet sur l'ensoleillement du site et de son environnement immédiat.

### ***Occupants de l'immeuble actuel et stratégie de relocalisation des locataires***

L'immeuble existant est actuellement occupé par un entrepreneur en construction, certains usages commerciaux et des ateliers d'artistes. Toutefois, environ 70 % du bâtiment est vacant.

Le promoteur Hillpark / Mondevel s'engage à accompagner les occupants qui souhaiteraient être relocalisés, notamment en leur offrant des espaces dans d'autres immeubles à vocation similaire situés à proximité.

Le projet de remplacement prévoit l'intégration d'espaces destinés aux usages artistiques et productifs

situés au rez-de-chaussée avec des ouvertures sur la rue ou la ruelle, afin de favoriser l'animation du secteur.

Selon le promoteur, aucun bail formel n'est actuellement en vigueur. Il exprime toutefois son intention de maintenir une approche responsable et proactive.

### Le cadre réglementaire

L'immeuble étant inscrit à la liste des immeubles patrimoniaux, toute demande de démolition doit être soumise au comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition, en vertu de l'article 5 du règlement AO-109.

L'immeuble existant est identifié comme un immeuble de valeur patrimoniale intéressant au Règlement de zonage et est situé dans un secteur d'intensification élevé au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Le projet n'est pas situé dans une unité de paysage au *Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* et le bâtiment n'est pas un témoin architectural significatif (TAS).

Le projet proposé est situé dans la zone **C-12** et est **non conforme** notamment aux normes relatives au taux d'implantation, au coefficient d'occupation du sol (COS) et à la hauteur maximale permise.

Voici un résumé des non-conformités du projet proposé :

Types	Normes en vigueur (1177)	Projet proposé mai
Taux d'implantation	65%	66,34% (sans la dem
COS	4,5	6,05 (sans la deman
Hauteur max (nbr étages)	8 étages	8 et 11 étages + con
Hauteur max	33 mètres	35 mètres pour la tou
Accès au stationnement sous-terrain	15m min de l'axe de rue	12,5m
Espace de chargement et déchargement	1 espace	Aucun proposé
Stationnement auto	1 espace par logements (176 logements)	94 proposés

La liste des non-conformités au *Règlement de zonage (1177)* est la suivante :

- Hauteur maximale en étages : 11 au lieu de 8 excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes);
- Hauteur maximale en mètres : 35 mètres au lieu de 33 mètres excluant les constructions hors toit; (grille des usages et des normes);
- Coefficient d'occupation du sol maximal : 6,05 au lieu de 4,5; (grille des usages et des normes);
- Pourcentage d'occupation au sol : 66,34% au lieu de 65%; (grille des usages et des normes);
- Nombre minimal d'unités de stationnement pour auto :
  - Une (1) case par logement : 94 au lieu de 1 par logement (art. 9.5.1)
- L'accès aux espaces de stationnement, situé à moins de quinze mètres (15 m) de l'axe de la rue, soit 12,5 m. (article 9.3)
- Aucun espace de chargement prévu (chapitre 10).

### Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 et Schéma

Le projet est conforme aux objectifs et dispositions du *Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050* et du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma), notamment :

- le projet favorise la construction de logements dans un secteur d'intensification élevée;
- le projet vise la mobilité active en proposant 28 unités de stationnement pour vélos;
- le projet est conforme aux seuils minimaux de densité nette prévus;
- le projet est conforme à l'affectation mixte prévue pour ce secteur;
- le projet propose une commémoration du bâtiment Dalglish comprenant des linteaux de brique en relief, mettant ainsi en valeur l'immeuble situé dans un secteur de valeur patrimonial;

- le projet favorise la gestion des risques d'inondations en proposant une couverture végétale au sol en plus d'un bassin de rétention.

### **Processus d'adoption**

L'article 93 de la Loi 31 permet au conseil d'arrondissement d'autoriser un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré toute disposition inconciliable des règlements d'urbanisme, lorsqu'il s'agit d'un projet visant notamment à favoriser la réalisation de logements. Cette autorisation peut être assortie de conditions et n'a pas pour effet de soustraire le projet aux autres autorisations requises, incluant celles relatives à la démolition d'un immeuble patrimonial.

Toutefois, l'analyse du projet a été réalisé en regard des objectifs et critères du *Règlement sur les PPCMOI* (AO-400).

Ainsi, le processus d'adoption du projet se décline selon les étapes suivantes :

- Adoption d'une résolution autorisant le projet via l'article 93 de la Loi 31;
- Analyse et décision du comité de démolition (CEDD), conformément au règlement AO-109;
- Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour l'analyse du projet en vertu du Règlement concernant les PIIA (AO-530);
- Décision du conseil d'arrondissement - PIIA
- Délivrance des permis de démolition et de construction.

### **Justification**

Une demande d'avis de recevabilité de démolition a été présentée lors de la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2026 et a fait l'objet d'un avis favorable.

Une demande formulée en vertu de l'article 93 de la Loi no 31 a été présentée lors de la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2026, dont l'extrait du procès-verbal se lit comme suit :

### **Demande d'approbation d'un projet de redéveloppement via l'article 93 de la loi 31 visant la construction d'un bâtiment mixte de 11 étages, situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848)**

**CONSIDÉRANT** que le projet vise la réalisation d'un ensemble résidentiel à vocation mixte contribuant à l'augmentation de l'offre de logements dans un secteur en transformation;

**CONSIDÉRANT** que le bâtiment présente une valeur patrimoniale associée à son caractère industriel, mais qu'il a subi de nombreuses transformations et présente un état altéré;

**CONSIDÉRANT** que sa reconversion à un nouvel usage nécessiterait des interventions majeures, lesquelles entraîneraient une perte additionnelle d'intégrité patrimoniale et des coûts importants, alors que le secteur compte déjà des exemples industriels mieux conservés;

**CONSIDÉRANT** que le rapport d'ingénierie révèle des problèmes structurels majeurs, notamment dans le bâtiment d'origine, et qu'une mise à niveau conforme aux normes actuelles impliquerait des travaux lourds et coûteux;

**CONSIDÉRANT** que l'immeuble est largement vacant et que les quelques locataires restants pourraient être relocalisés;

**CONSIDÉRANT** que le projet de remplacement prévoit la création d'espaces dédiés aux activités artistiques et productives, maintenant ainsi la vocation créative du secteur;

**CONSIDÉRANT** que la démolition projetée demeure assujettie à une décision distincte du comité de démolition, conformément au règlement AO-109;

**CONSIDÉRANT** que la proposition architecturale offre une meilleure intégration urbaine, une animation accrue du site et une organisation volumétrique cohérente pour la tête d'îlot situé au coin des avenues Durocher et Beaubien;

**CONSIDÉRANT** que les constructions hors toit n'excèdent pas la hauteur en mètres du 400, avenue Atlantic;

**CONSIDÉRANT** que le projet tend à respecter les objectifs et critères du règlement sur les PPCMOI AO-400;

**CONSIDÉRANT** que le projet devra être retravaillé et présenté à nouveau au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans le cadre d'une séance ultérieure, puisqu'il est assujetti aux dispositions du

Règlement sur les PIIA (AO-530).

Il est proposé :

**DE RECOMMANDER AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT D'ACCEPTER** la demande de projet de redéveloppement via l'article 93 de la loi 31 afin de permettre :

1. une hauteur maximale de 11 étages applicable à un maximum de 50 % de la superficie au sol du bâtiment ;
2. une hauteur maximale de 35 mètres pour le pavillon de 11 étages, excluant les constructions hors toit;
3. un coefficient d'occupation du sol (COS) supérieur à 4,5 ;
4. un pourcentage d'occupation du sol supérieur à 65 % ;
5. que l'accès aux espaces de stationnement soit situé à 12,5 m au lieu de 15 m de l'axe de la rue;
6. de ne pas offrir d'espace de chargement et déchargement
  - À valider avec l'équipe de la mobilité de l'arrondissement afin d'évaluer la possibilité d'aménager un débarcadère de 15 minutes sur le domaine public de l'avenue Beaubien;
7. les usages commerciaux de catégorie I : primaire, catégorie II : détail, catégorie IV : restaurants, catégorie IX : débits de boissons alcooliques au rez-de-chaussée

Avec les **conditions** suivantes :

1. L'obtention préalable d'une autorisation du comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition (CEDD), sans quoi la présente résolution sera nulle et non avenue ;
2. Que les constructions hors toit du 435, avenue Beaubien n'excèdent pas la hauteur maximale en mètres du bâtiment situé au 400, avenue Atlantic à son point le plus élevé, soit 39,2 mètres, cette hauteur étant calculée excluant les constructions hors-toit;
3. Que l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos à l'extérieur soit prévu;
4. Respecter dans son ensemble le concept volumétrique présenté aux membres du CCU le 13 mai 2026;
5. Une superficie commerciale minimale de 930 mètres carrés au rez-de-chaussée, comportant plusieurs espaces permettant ainsi d'accueillir des artistes et artisans en plus d'une variété commerciale;
6. Déplacer la gestion des matières résiduelles (GMR) sur la rue et non en ruelle. S'assurer de proposer une aire de dépôt temporaire le jour de la collecte, intégrée au cadre bâti, pour la collecte des matières résiduelles, située à proximité de la voie publique, afin d'en permettre la collecte.
7. Retirer le passage prévu entre le projet et le bâtiment adjacent situé au 6551, avenue Durocher, au niveau des premiers étages, et implanter le bâtiment à la ligne zéro;
8. Pour l'analyse du projet au comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition, déposer les documents suivants, en plus de ceux exigés par le Règlement régissant la démolition d'immeubles (AO-109) :
  - Fournir une stratégie de relocalisation des ateliers d'artistes plus détaillée, incluant les ententes conclues ou en voie de l'être avec les locataires, ainsi que les taux préférentiels acceptés s'il y a lieu;
  - Fournir l'élévation du mur nord et de la ruelle
  - Fournir une mise à jour de l'étude d'ensoleillement en trois dimensions, qualifiant et quantifiant les nouvelles ombres portées, comparant la situation existante et le projet proposé, aux équinoxes et aux solstices, aux heures 9 h, 12 h et 15 h. Cette étude devra être accompagnée d'une description claire des impacts sur le voisinage ;
  - Fournir une étude de circulation permettant de comprendre les impacts du projet sur le secteur et ses mesures de mitigations;
  - Fournir une proposition visant à intégrer un rappel ou un dispositif de commémoration du bâtiment patrimonial démoli, aménagé à l'extérieur du bâtiment.
9. Au dépôt de la demande de permis de construction pour la présentation au CCU (PIIA) soumettre les détails suivants :

- Détails de la maçonnerie (Fiches techniques de la maçonnerie et du mortier incluant couleur, grandeur des modules et finitions prévues, types d'appareillage prévu, etc.)
  - Fournir davantage de données sur le stationnement à vélos et ces voies d'accès
  - Fournir les données sur les entrées et sorties de la porte de garage comprenant les mesures de mitigation avec les piétons et la piste cyclable;
  - Fournir le plan d'intervention du mur voisin dans le cadre de sa remise en état à la suite de la démolition;
  - Fournir des précisions supplémentaires quant à l'aménagement paysager proposé, le bonifier, et prévoir des espèces végétales conformes à la liste provenant du Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports;
10. La prise en considération, lors de l'analyse de la demande de permis, d'un critère d'évaluation (PIIA) supplémentaire suivant :
    - une attention particulière est portée à la circulation piétonne et cycliste depuis les voies d'accès à l'aire de stationnement et est traitée de façon à assurer une sécurité des usagers;
  11. Le début des travaux de construction du bâtiment dans un délai maximal de 48 mois suivant l'adoption de la résolution;
  12. Que toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues continue de s'appliquer.

Avec les **commentaires** et **suggestions** suivantes :

1. Bonifier l'offre de logements de 2 et 3 chambres afin de mieux répondre aux besoins du secteur ;
2. Les membres ont apprécié la porosité de l'ilot et proposent de renforcer l'animation de la porte cochère par des usages commerciaux pour créer un lien avec la ruelle;
3. Les ateliers d'artistes constituent un élément central du projet et devraient être maintenus et accessibles après la construction du bâtiment;
4. Pour les espaces commerciaux situés au niveau de la ruelle, proposer de grandes ouvertures afin de favoriser la transparence et l'animation.
5. Les membres du comité proposent de s'inspirer de l'aménagement du parc des Gorilles afin de créer une ambiance propice à l'animation, notamment pour soutenir la vitalité des commerces donnant sur la ruelle;
6. Concernant la circulation, le comité souligne les enjeux découlant de la présence d'une école primaire située en face du site. À cet égard, une attention particulière devra être portée à l'analyse de la circulation du camionnage, ainsi qu'à la mise en place de mesures de mitigation appropriées afin d'assurer la sécurité des enfants et des usagers des rues avoisinantes;
7. Lors de la construction du projet, proposer un habillage de chantier de qualité, mettant notamment en valeur l'histoire du bâtiment ainsi que celle du secteur Atlantic d'Outremont;
8. Il est fortement encouragé que le demandeur tienne une séance d'information à l'intention des locataires et des citoyens avant l'assemblée publique de consultation, et ce, dans le but d'assurer une acceptabilité sociale du projet en amont.

Le tout, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

## **ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

La *Direction du développement du territoire, du patrimoine et du bureau de projet* est favorable au projet visant à autoriser, sous réserve du comité de démolition, un projet de redéveloppement comprenant un bâtiment résidentiel de 11 étages et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée visant des espaces dédiés aux activités artistiques et productives pour l'immeuble situé au 435, avenue Beaubien (lot 1 350 848).

Le présent projet de résolution intègre en grande partie les conditions émises par le comité consultatif d'urbanisme (CCU), sauf en ce qui a trait à permettre les usages commerciaux de catégorie I : primaire, catégorie II : détail, catégorie IV : restaurants, catégorie IX : débits de boissons alcooliques à tout le rez-de-chaussée.

Le contenu de cette résolution est visé par des dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma) et la résolution devra faire l'objet d'un examen de conformité comme prévu à l'article 2 du règlement RCG 15-073.

#### Aspect(s) financier(s)

sans objet

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

#### Impact(s) majeur(s)

Augmentation de l'offre résidentielle tout en assurant la priorisation des activités artistiques, notamment les ateliers d'artistes, en lien avec l'identité et la dynamique du secteur Atlantic.

#### Opération(s) de communication

Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation publié sur le site Internet de la Ville de Montréal.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

##### Étapes à venir relatives à l'article 93 de la Loi 31 (présente demande)

- Avis de motion et adoption du premier projet de résolution en vertu de l'article 93 de la loi 31 par le conseil d'arrondissement
- Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation et affichage sur le site
- Tenue de l'assemblée publique de consultation
- Adoption de la résolution en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* par le conseil d'arrondissement

##### Étapes subséquentes :

Dépôt de la demande de démolition

- Séance publique du comité de démolition (CEDD)

Dépôt de la demande de permis de construction

- Présentation au CCU (PIIA)

Délivrance des permis démolition et de construction

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, l'endosseur et le signataire de la recommandation attestent de la conformité de ces dossiers aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Caroline LÉPINE	Service de l'urbanisme et de la mobilité
Lecture :	
Caroline LÉPINE, 29 mai 2026	

<b>Responsable du dossier</b> Karine AYOTTE Cheffe d'équipe - conseillère en aménagement Tél. : 438-969-6408 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Jean-François LEBRUN Chef de division   Urbanisme, permis et inspection Tél. : 438 354-0254 Télécop. : Date d'endossement : 2026-05-14 16:28:19
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Sonia VIBERT directeur(-trice) d'arrondissement adjoint(e) - gestion territoire, du patrimoine et du bureau de projets Tél. : - - Approuvé le : 2026-05-22 08:02	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. : Approuvé le :
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1266723002